



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Kawe Ärikeskus

registrikood: 14051308

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 15
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +3726679 100

e-posti aadress: info@kawe.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 5 Laenukohustised	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Osakapital	15
Lisa 8 Müügitulu	16
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 11 Intressikulud	17
Lisa 12 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ Kawe Ärikeskus (edaspidi ka „Ettevõtte“) on ASi Kawe kontserni kuuluv tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraprojektide elluviimine, kinnisvara haldamine ja tehingute teostamine kinnisvaraga.

Ettevõtte omab kinnistut Tallinnas, Pärnu mnt 158/Reketi tn 2. Kinnistul paiknevad kaks hoonet, mis on kasutusrendi korras välja üüritud. 2023. aasta majandusaastal toimis Ettevõtte klassikalise üürileandjana. Investeeringuid üüripindade ehituseks tehti majandusaastal pea 300 000 euro väärtuses. Järgmise aasta üüripindade investeeringud tehakse vastavalt vajadusele.

Ettevõtte põhitegevuse arveldused on eurodes ning sellest tulenevalt on valuutakursi risk minimaalne. Euroopa Keskpank on aga intressimäärasid tõstnud, mistõttu on suurenenud ettevõtte laenukohustuste intressikulu. Hetkel siiski juhatus sellel järsul Euribori ja hindade tõusul suurt ohtu ettevõtte tegevuse jätkuvusele ei näe. Samas tuleb arvestada sellega, et 2024. aasta on pigem üürnike osas vaikne aasta ning pigem ollakse äraootaval positsioonil.

OÜ Kawe Ärikeskuse põhitegevus ei ole tsükliline ega hooajalisusest mõjutatud. Ettevõtte on püstitanud keskkonnasäästlike tegevuste eesmärgid ning jälgib jooksvalt nende täitmist.

Ettevõtte omakapital ei vastanud 2023. aasta lõpus Äriseadustikus kehtestatud nõudele. Selle põhjuseks on kinnisvarainvesteeringu väärtuse langus suurenenud vakantsuse tõttu. Negatiivne omakapital plaanitakse viia vastavusse seadusega 2024. aasta tegevuse käigus, mil püütakse vakantsed büroopinnad täita ning sellega vara väärtuse kasvust tuleneva ümberhindluse käigus 2024. aasta jooksva aasta kasumi arvelt eelmiste perioodide kahjumit katta.

Kuigi ettevõtte 2023. aasta omakapital on negatiivne, hindab juhatus, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Tulu kasv (%)	-0,97	16,87
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	0,02	0,31
Puhas käibekapital (EUR)*	-16 682 864	-520 648
Võlakordaja (kordades)	1,17	1,03
Pikaajalise laenu kordaja (kordades)	0,00	1,04
Omakapitali tulusus ehk ROE (%)	116,35	-411,35
Investeeritud kapitali tulusus ehk ROCE (%)	40,92	-12,17

* Finantssuhtarv on negatiivne, kuid Ettevõtte äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi.

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid

Müügitulu kasv = (müügitulu 2023 – müügitulu 2022) / müügitulu 2022 x 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Puhas käibekapital = käibevara – lühiajalised kohustised

Võlakordaja = kohustised / (kohustised + omakapital)

Pikaajalise laenu kordaja = pikaajalised kohustised / (pikaajalised kohustised + omakapital)

Omakapitali tulusus = puhaskasum / keskmine omakapital kokku x 100

Investeeritud kapitali tulusus = ärikasum / (pikaajalised kohustised + omakapital) x 100

OÜ Kawe Ärikeskus juhatusse kuulus seisuga 31. detsember 2023 Jaanus Kosemaa. Koosseisulised töötajad Ettevõttel puuduvad.

Jaanus Kosemaa

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	244 779	62 991	
Nõuded ja ettemaksed	101 096	167 409	2
Kokku käibevarad	345 875	230 400	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	2 395 662	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 260 000	16 160 000	4
Kokku põhivarad	14 260 000	18 555 662	
Kokku varad	14 605 875	18 786 062	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 487 705	504 765	5
Võlad ja ettemaksed	1 541 034	246 283	6
Kokku lühiajalised kohustised	17 028 739	751 048	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	17 643 705	5
Võlad ja ettemaksed	0	1 032 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	18 675 705	
Kokku kohustised	17 028 739	19 426 753	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-643 191	1 850 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 782 173	-2 493 933	
Kokku omakapital	-2 422 864	-640 691	
Kokku kohustised ja omakapital	14 605 875	18 786 062	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 856 571	1 874 747	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-600 266	-575 635	9
Mitmesugused tegevuskulud	-194 805	-188 831	10
Muud ärikulud	-2 052 770	-3 305 688	4
Ärikasum (kahjum)	-991 270	-2 195 407	
Intressitulud	42 277	40 705	12
Intressikulud	-833 191	-339 241	11
Muud finantstulud ja -kulud	11	10	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 782 173	-2 493 933	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 782 173	-2 493 933	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-991 270	-2 195 407	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	2 052 770	3 296 187	4
Kokku korrigeerimised	2 052 770	3 296 187	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	66 313	-103 020	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-316	49 914	6
Laekunud intressid	11	10	
Kokku rahavood äritegevusest	1 127 508	1 047 684	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-299 606	-267 242	4
Antud laenud	0	-389 000	12
Laekunud intressid	0	36 000	12
Muud laekumised investeerimistegevusest	146 836	161 055	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-152 770	-459 187	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	150 000	0	12
Saadud laenude tagasimaksed	-504 765	-504 765	5
Makstud intressid	-438 185	-156 664	5,12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-792 950	-661 429	
Kokku rahavood	181 788	-72 932	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	62 991	135 923	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	181 788	-72 932	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	244 779	62 991	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	1 850 742	1 853 242
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-2 493 933	-2 493 933
31.12.2022	2 500	-643 191	-640 691
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-1 782 173	-1 782 173
31.12.2023	2 500	-2 425 364	-2 422 864

Täiendav informatsioon osakapitali osas on toodud lisas 7.

Juhtkond on teadlik, et ettevõtte omakapital ei vasta aruandeaasta lõpus Äriseadustikus kehtestatud nõudele. Selle põhjuseks on kinnisvarainvesteeringu väärtuse langus suurenenud vakantsuse tõttu. Negatiivne omakapital plaanitakse viia vastavusse seadusega 2024. aasta tegevuse käigus, mil püütakse vakantsed büroopinnad täita ning sellega vara väärtuse kasvust tuleneva ümberhindluse käigus 2024. aasta jooksva aasta kasumi arvelt eelmiste perioodide kahjumit katta.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kawe Ärikeskus (edaspidi "Ettevõtte") 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandlus standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Kawe Ärikeskus kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Kui vastavad tunnused esinevad, siis hinnatakse finantsvara alla. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse arvelduskonto seisu.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil ehk esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Nõuded ja ettemaksed

NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kui ostjate arvete laekumine loetakse ebatõenäoliseks, siis kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Juhul, kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse seda hinnangu muutuse perioodi kasumiaruandes. Ebatõenäolise või lootusetu nõude laekumine näidatakse kulu vähendusena perioodis, mil laekumine toimub.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt, mida Ettevõtte hoiab eelkõige üüritulu teenimise ja väärtuse kasvu eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Õiglane väärtus baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud hinnal, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes real "Muud äritulud"/"Muud ärikulud".

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustise soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantskohustiste edasine arvestus toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kuni üks aasta alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõtte ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui üks aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustised on kajastatud pikaajalistena.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

SAADUD LAENUD

Intressikandvad pangalaenud kajastatakse esmalt saadud raha summas, milles on maha arvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Saadud pikaajalised kontsernisisesed laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse lepinguliste tagasimaksetega sätestatud tähtaja jooksul. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

TULUMAKS DIVIDENDIDELT JA MUUDELT KASUMIERALDISTELT

Kehtiva Tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud kasumilt, samuti ei maksustata fondi emissiooni korras jaotatud kasumit. Ettevõtte maksab tulumaksu dividendidena või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt, sealhulgas omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ning mitterahalisi sisse makseid, nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse Ettevõtte poolt dividendidena ja muus vormis jaotatud kasum alates 01. jaanuarist 2015 tulumaksumääraga 20/80 väljamakselt. Alates 1. jaanuarist 2019 on regulaarselt makstavate dividendide puhul võimalik rakendada maksumäära 14/86.

Vastavalt Eestis praegu kehtivatele maksuseadustele ei ole Ettevõtte võimalik täiendavate kulutusteta välja maksta kogu oma vaba omakapitali, vaid osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks. Tulevase dividendide tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avaldatakse aruande lisades.

Dividendide väljamaksmisega või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kuluna dividendide või muude omakapitali vähendavate väljamaksete väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse.

TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslike kohustusi ei kajastata Ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustuste kohta avalikustatakse aruande lisades.

Tulud

Ettevõtte mõõdab tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, st müüdud teenuste ja kaupade eest saadavates summades, võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavat tulu on võimalik usaldusväärselt mõõta, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline ning tehinguga seotud tehtud kulud on võimalik usaldusväärselt hinnata. Tulu kaupade müügist kajastatakse kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud teenuste müüki. Üüritud tulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Aruandeperioodil kommunaalteenuste edasimüük üürnikele kajastatakse nende soetusmaksumuses. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt

põhitegevusega mitteseotud tulusid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt hetkel, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab tehingust majanduslikku kasu ja intressitulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt, st hetkel kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuse tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu teenimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuluna sama(de)l perioodi(de)l, mil nendega seonduvad tulud.

Kasumiaruandes kirjel "Kaubad, toore, materjal ja teenused" kajastatakse otseselt põhitegevuse eesmärgil ostetud teenuste ja kaupade kulu. Mitmesuguste tegevuskuludena on kajastatud kulud, mida ei käsitleta otseselt teenuse osutamise kuludena. Muude ärikuludena kajastatakse ebaregulaarseid põhitegevusega mitteseotud kulusid.

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandepäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandepäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandepäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	70 552	70 552	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 228	25 228	0	3
Ettemaksed	5 316	5 316	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 096	101 096	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	139 970	139 970	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 524	19 524	0	3
Laenunõuded	2 306 000	0	2 306 000	12
Muud nõuded	89 662	0	89 662	
Intressinõuded	89 662	0	89 662	12
Ettemaksed	7 915	7 915	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 563 071	167 409	2 395 662	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	20 236	0	10 925
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25 228	0	19 524	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25 228	20 236	19 524	10 925

Vaata lisa nr 2 ja nr 6.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	19 350 000
Ostud ja parendused	267 242
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 296 187
Muud muutused	-161 055
31.12.2022	16 160 000
Ostud ja parendused	299 606
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 052 770
Muud muutused	-146 836
31.12.2023	14 260 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 361 060	1 391 869
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-145 050	-144 188

Ettevõtte poolt kasutusrendile antud hooned asuvad kinnistu aadressil Pärnu mnt 158 / Reketi tn 2, Tallinn.

Kinnistu on kaetud rendilepingutega aastateni 2023-2031.

Ettevõtte kinnistule on seatud hüpoteek summas 16 200 001 eurot, et tagada laenukohustusi Swedbank ASile, vaata lisa 5 ja on kaetud emaettevõtte garantiiga summas 3 500 000 eurot.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel on aluseks võetud järgmised eeldused:

- 5 aasta detailsed rahavood
- Üürihinnad vastavad turuhindadele
- Üürihinnad on fikseeritud või seotud tarbijahinnaindeksiga
- Arvestatud on diskontomäär 9,10% ja vakantsust 12% - 23%.

Muude muutustena on kajastatud üürnike hüvitatavad kinnisvarainvesteeringu parendused üüripinnal. Kinnisvarainvesteeringult teenitud üüritulu kohta info lisas 8 ja õiglase väärtuse muutuse info lisas 4.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Swedbank AS	9 043 705	9 043 705			6M Euribor + 1,45%	EUR	12.2024	
AS Kawe	6 444 000	6 444 000			5,5%	EUR	12.2024	12
Lühiajalised laenud kokku	15 487 705	15 487 705						
Laenukohustised kokku	15 487 705	15 487 705	0	0				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	9 548 470	504 765	9 043 705	0	6M Euribor + 1,45%	EUR	12.2024	
AS Kawe	8 600 000	0	8 600 000	0	2%	EUR	12.2024	12
Pikaajalised laenud kokku	18 148 470	504 765	17 643 705	0				
Laenukohustised kokku	18 148 470	504 765	17 643 705	0				

Laen Swedbank ASilt on tagatud ühishüpoteegiga kontserni kinnistutele järgnevates asukohtades:

- Tallinnas, Pärnu mnt 15, Herne tn 2 //Veerenni 24, Pille tn 5 // Veerenni 26.
- Harjumaal, Rae vallas, Lehmja külas, Kõrtsi tee 3.

Kinnisvarainvesteeringu info lisas 4 ja laenukohustustelt arvestatud intresside kohta info lisas 6.

Pangalaenu tagamiseks on antud ASi Kawe poolt garantii summas 3 500 000 eurot.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevarasid summas 16 682 864 eurot, kuid äritegevuse rahavood on piisavad, et katta võetud kohustusi, vajadusel ematetevõtte toel. Lisaks on plaanis laenulepingute refinantseerimine, mis ettevõtte juhtkonna hinnangul toimub tavapäraest tingimustel.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	57 304	57 304	0	
Maksuvõlad	20 236	20 236	0	3
Muud võlad	1 312 123	1 312 123	0	
Intressivõlad	1 312 123	1 312 123	0	5,12
Saadud ettemaksed	151 371	151 371	0	
Tulevaste perioodide tulud	52 170	52 170	0	
Muud saadud ettemaksed	99 201	99 201	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 541 034	1 541 034	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	81 775	81 775	0	
Maksuvõlad	10 925	10 925	0	3
Muud võlad	1 049 056	17 056	1 032 000	
Intressivõlad	1 049 056	17 056	1 032 000	5,12
Saadud ettemaksed	136 527	136 527	0	
Tulevaste perioodide tulud	55 650	55 650	0	
Muud saadud ettemaksed	80 877	80 877	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 278 283	246 283	1 032 000	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 856 571	1 874 747	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 856 571	1 874 747	
Kokku müügitulu	1 856 571	1 874 747	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	1 361 060	1 391 869	4
Kommunaalteenuste edasimüük	470 021	474 131	
Muude teenuste müügitulu	25 490	8 747	
Kokku müügitulu	1 856 571	1 874 747	

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tehnohooldus	-80 984	-51 065
Heakord	-57 776	-50 771
Tarbimisteenused	-392 189	-410 765
Tugiteenused	-46 846	-40 150
Muud teenused	-3 421	-4 696
Maamaks ja kindlustus	-19 050	-18 188
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-600 266	-575 635

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Halduskulud	-194 656	-188 696
Muud	-149	-135
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-194 805	-188 831

Halduskulud sisaldavad endas emaettevõttelt ostetud haldusteenust summas 180 000 eurot (2022. aastal 180 000 eurot), vt lisa 12.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-442 682	-167 241	
Grupisisene intressikulu	-390 509	-172 000	12
Kokku intressikulud	-833 191	-339 241	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Kawe
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Garda A/S
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Norra

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	6 444 000	0	5
Kokku laenukohustised	6 444 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 291 093	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 291 093	0	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	2 395 662	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	2 395 662	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	8 600 000	5
Kokku laenukohustised	0	8 600 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 032 000	6
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 032 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr	
Emaettevõtja	1 917 000	389 000	2 306 000	40 705	2	
Kokku antud laenud	1 917 000	389 000	2 306 000	40 705		
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 306 000	0	2 306 000	0	42 277	2
Kokku antud laenud	2 306 000	0	2 306 000	0	42 277	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	8 600 000	8 600 000	172 000	5,11
Kokku laenukohustised	8 600 000	8 600 000	172 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	8 600 000	150 000	2 306 000	6 444 000	390 509	5,11
Kokku laenukohustised	8 600 000	150 000	2 306 000	6 444 000	390 509	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	183 176	185 321
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	120	0
Kokku ostetud	183 296	185 321

Grupisisesed antud ja saadud laenud on tagatiseta, väljastatud eurodes, intressimääraga 5,5% aastas, lõpptähtajaga detsember 2024.

2023. aastal osteti haldusteenust emaettevõttelt summas 180 000 eurot (2022. aastal 180 000 eurot), vt lisa 10.

Aruandeperioodidel ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasu ega antud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.03.2024

OÜ Kawe Ärikeskus (registrikood: 14051308) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAANUS KOSEMAA	Juhatuse liige	14.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kawe Ärikeskus osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Kawe Ärikeskus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn 10117
15.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Kave Ärikeskus (registrikood: 14051308) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	15.03.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	15.03.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-643 191
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 782 173
Kokku	-2 425 364
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 425 364
Kokku	-2 425 364

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1361060	73.31%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	495511	26.69%	Ei